

**Naturbelassen und klimatisch gemäßigt Wohnen mit
großzügiger Raumauflteilung**



Objektnummer: 961/35892

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8813 Sankt Lambrecht
Baujahr:	1982
Nutzfläche:	328,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 221,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	375.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Petzl

s REAL - Murau
Schillerplatz 4 - 6
8850 Murau

T +43 5 0100 - 26435
H +43 664 8388995



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



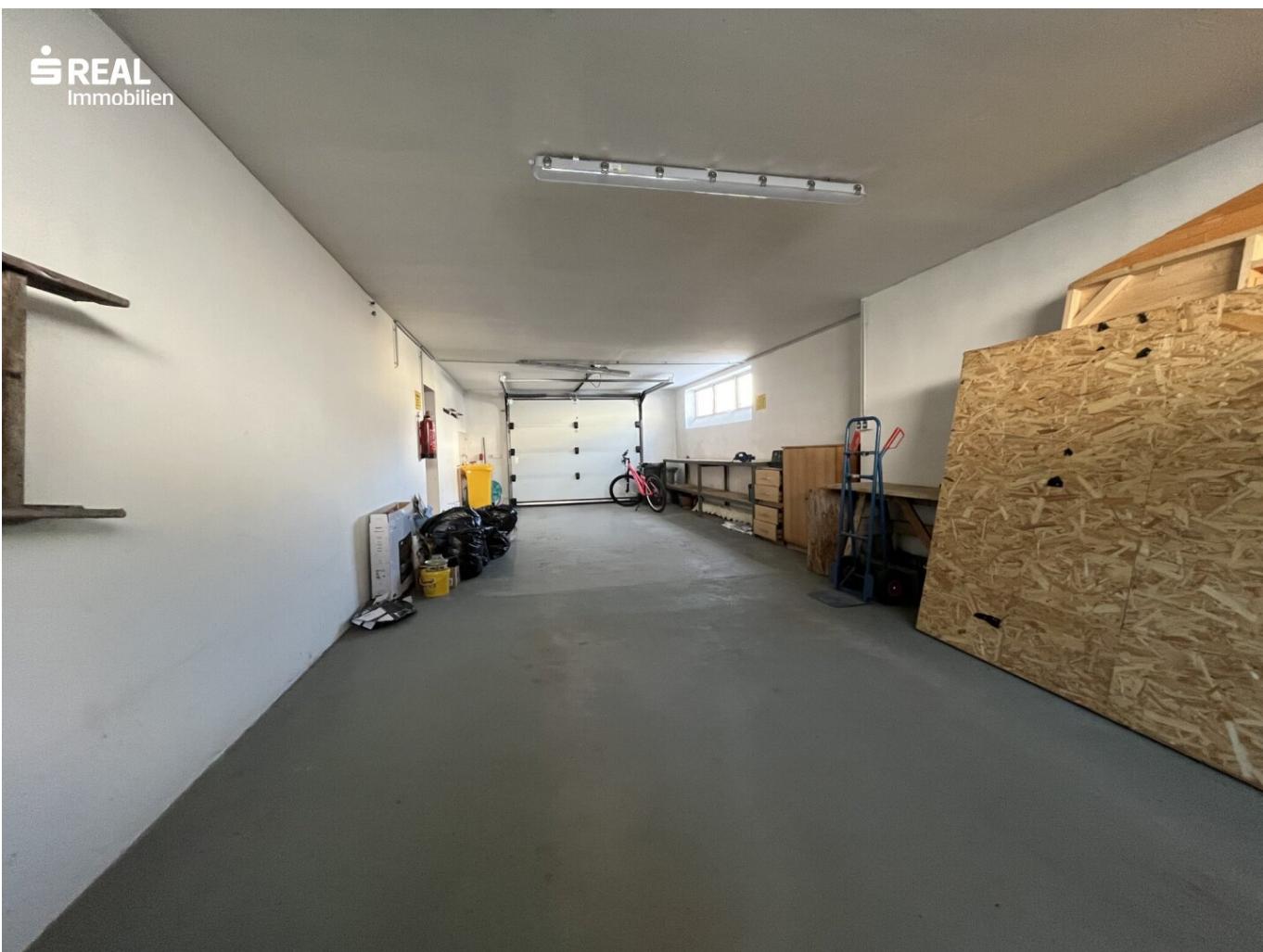


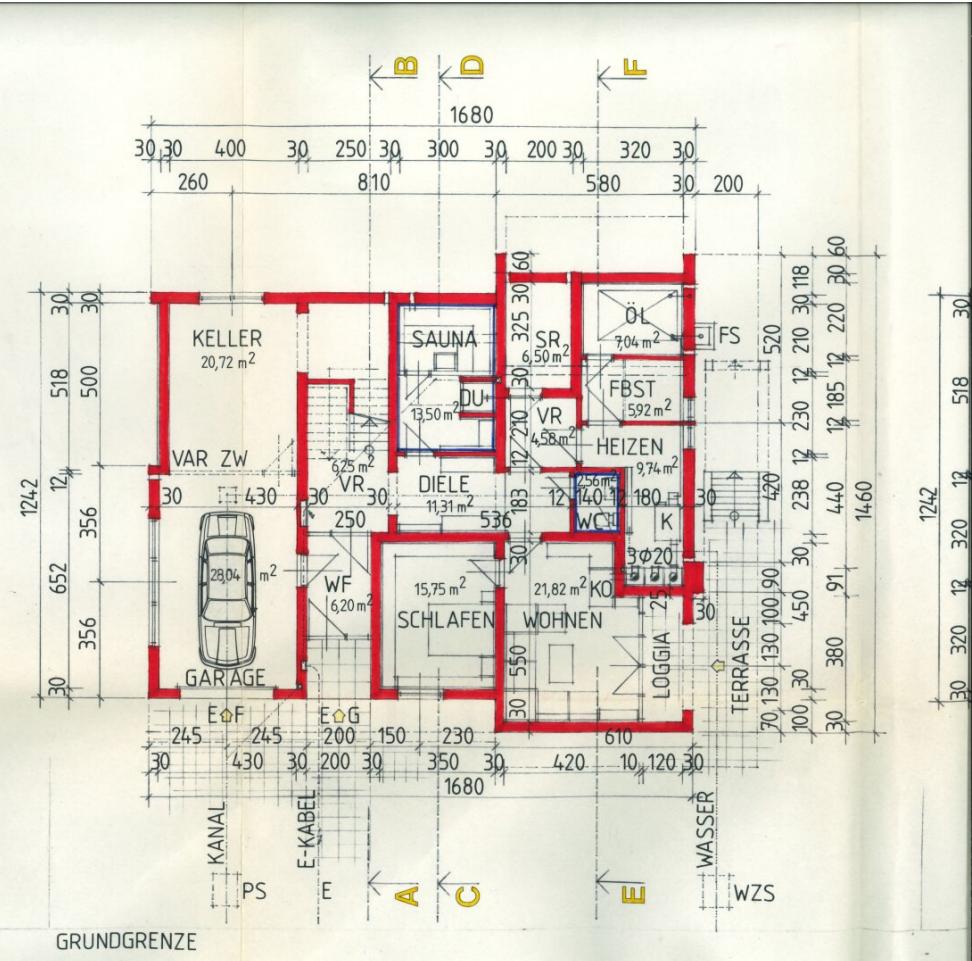


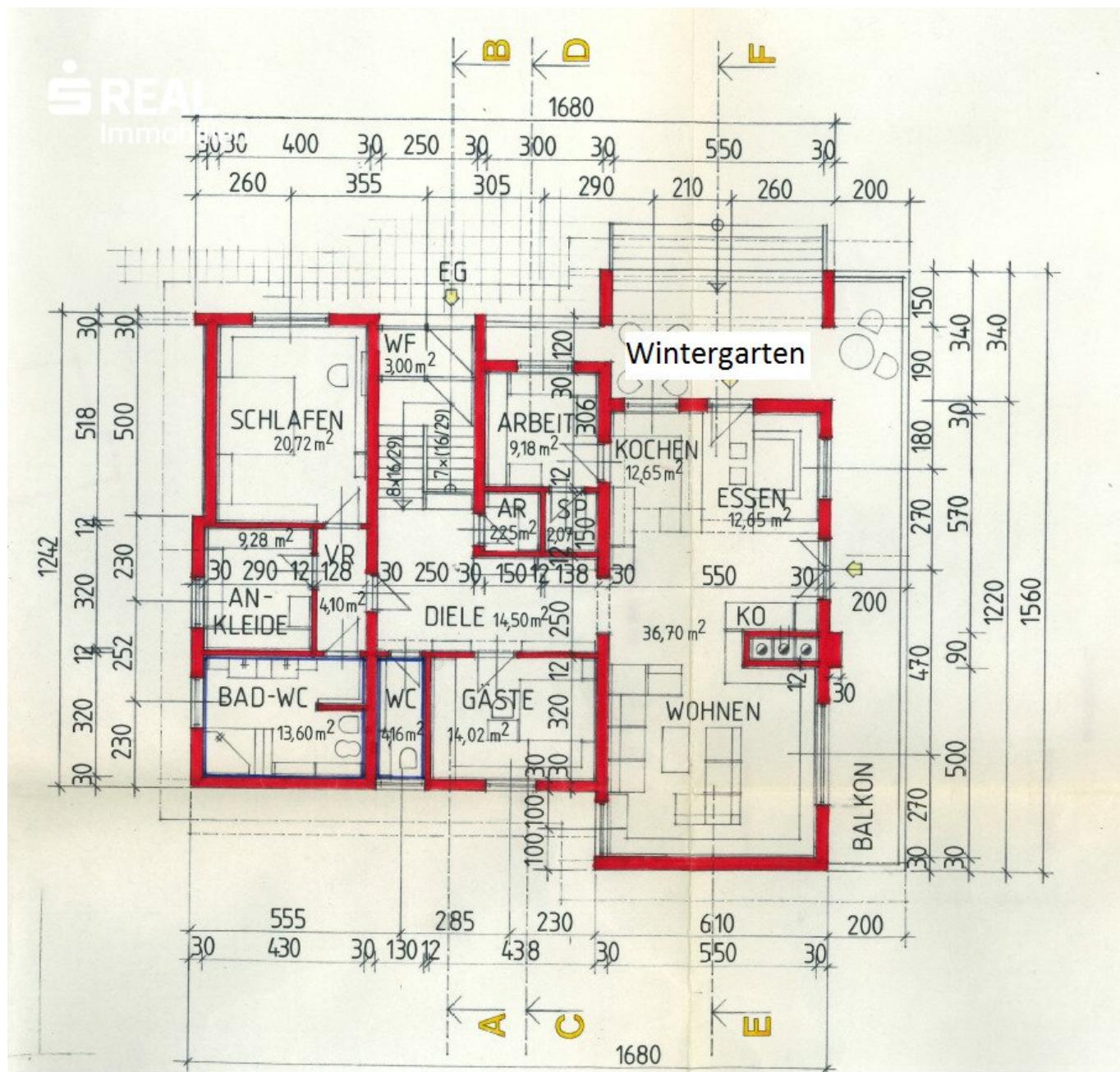


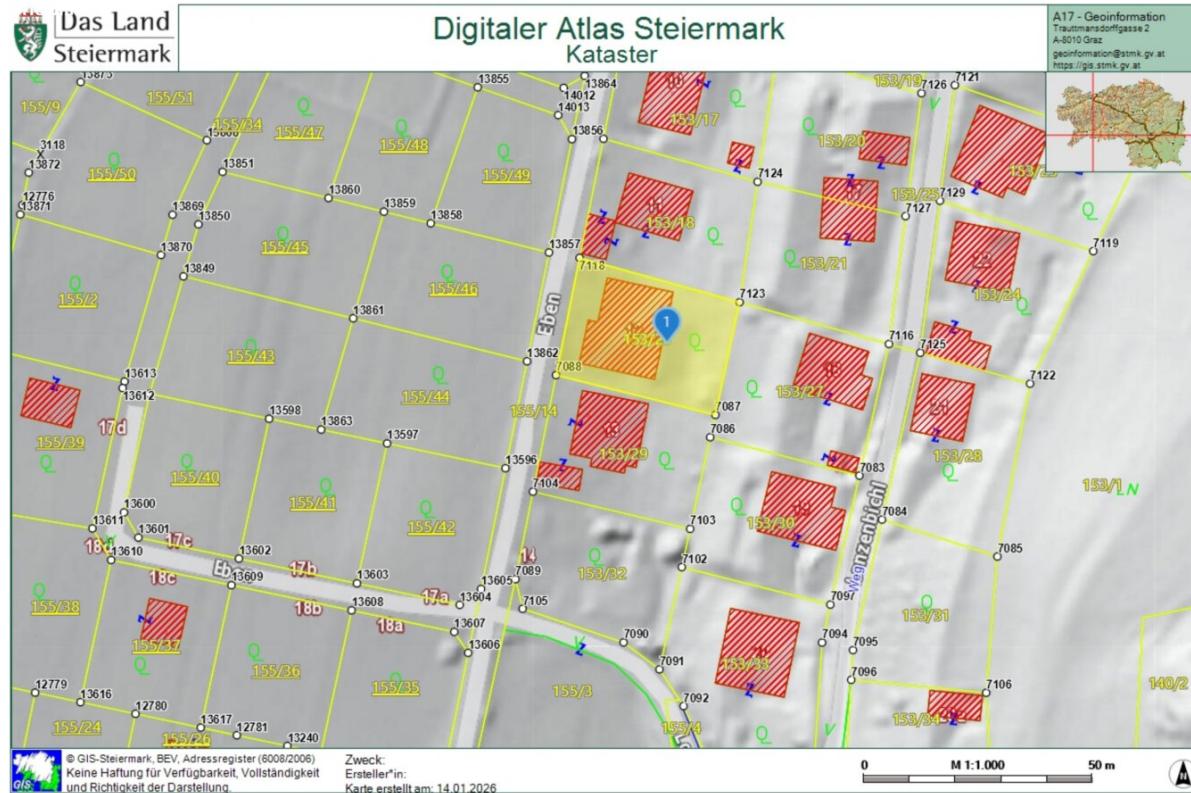
















Objektbeschreibung

Lage

In ländliche und naturnaher Lage von St. Lambrecht erwartet Sie dieses **außergewöhnlich großzügige Wohnhaus**, das durch seine solide Bauweise, sein enormes Platzangebot und die **hohe Lebensqualität** der Region überzeugt. Eingebettet in eine naturnahe Umgebung und dennoch nahe dem Ortskern gelegen, bietet diese Liegenschaft **ideale Voraussetzungen** für komfortables Wohnen, Erholung und flexible Nutzung.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, vor allem im Winter, mit der Nähe zum Skigebiet Grebenzen. Besonders schön sind die zahlreichen Wander- und Radwege, die zu Erkundungstouren in der Region einladen. Die Umgebung besticht durch ihre **landschaftliche Schönheit**, Wander- und Radwege sowie **zahlreiche Ausflugsziele**. In der zu Fuß gut erreichbaren Umgebung befinden sich mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Geschäfte, Schulen und Ärzte die wichtigen Dinge des täglichen Lebens. Bereits jetzt schätzen die Bewohner und Besucher die **klimatisch gemäßigten** Bedingungen der Region. Hier kauft man nicht nur eine Liegenschaft, sondern auch **Lebensqualität!**

Objektbeschreibung

Auf einem ca. **920 m²** **großen Grundstück** präsentiert sich dieses Wohnhaus in **Massivbauweise** mit sehr guter, langlebiger Bausubstanz. Der Zustand ist überwiegend altersgemäß und gepflegt – eine hervorragende Basis für sofortige Nutzung oder individuelle Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Hier genießen Sie nicht nur eine herrlich natürliche und ruhige Umgebung, sondern auch eine außergewöhnlich großzügige Raumaufteilung.

Das Gebäude erstreckt sich über **zwei vollwertige Wohnebenen** sowie einen **großflächigen Dachboden** und bietet damit außergewöhnlich viel Raum für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Vermietung.

Erdgeschoss – flexibel und vielseitig

- Großzügige Wohn- und Nutzflächen
- Extra große Garage



- Mehrere Lager- und Abstellräume
- Heiz- und Tankraum
- Möglichkeit zur **Schaffung einer Einliegerwohnung**
- Wohnzimmer mit **direktem Zugang in den Garten**

Hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von zusätzlichem Wohnraum bis hin zu separaten Einheiten.

Obergeschoss – lichtdurchflutet & wohnlich

- Großzügige, helle Wohnräume mit freiem Wohngefühl
- Offener Wohn-, Koch- und Essbereich
- Stilvoller **Kachelofen** als Herzstück des Wohnbereichs
- Zugang zum **Wintergarten** und zu einem **großen Balkon**
- Drei geräumige Schlafzimmer
- Großzügiges Badezimmer

Diese Ebene überzeugt durch Offenheit, Licht und ein besonders angenehmes Wohnambiente.

Technik & Ausstattung

- **Fernwärmeheizung**



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- Bestehende kombinierte Öl- und Festbrennstoff-Zentralheizung
- Kachelofen für behagliche Wärme
- Massive Bauweise mit hoher Wertbeständigkeit

Außenbereich – gepflegt und sonnig

Der Außenbereich ist wenig arbeitsintensiv angelegt und bietet:

- Asphaltierte Zufahrt
- Großzügige Grünflächen
- Hochbeet
- Teilweise Heckeneinfriedung
- Ebenen Gartenbereich sowie südseitig ansteigende Hanglage

Ideal für Gartenliebhaber, Familien und alle, die Ruhe und Natur schätzen.

Lage – naturnah und bestens erreichbar

- Gut erreichbare Ortsrandlage mit Ruhe
- Kurze Wege ins Ortszentrum
- Zufahrt über Gemeindestraße



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- Nähe zum **Skigebiet Grebenzen**
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten zu jeder Jahreszeit

St. Lambrecht überzeugt mit **klarer Alpenluft, reinem Gebirgswasser**, einem **gemäßigten Klima** und hoher Lebensqualität – ein Ort, an dem Wohnen zur Erholung wird.

Besonderheit - Nutzungsmöglichkeiten

- Hauptwohnsitz
- Zweitwohnsitz
- Vermietung / touristische Nutzung
- Mehrgenerationenwohnen

Fazit: Ein **außergewöhnlich großzügiges Wohnhaus** in attraktiver Lage, das Raum, Flexibilität und Lebensqualität vereint. Ideal für all jene, die naturnah wohnen möchten, ohne auf Komfort, Erreichbarkeit und Entwicklungspotenzial zu verzichten.

Genauere Ausführungen:

Das Wohnhaus bietet im Obergeschoss bereits eine vollwertige und gelungene Wohneinheit. Hier verfügt man zu einem großflächigen Flur über 3 Schlafzimmer, ein großes Badezimmer und ein separates WC. Das Highlight des Obergeschosses ist der imposante südwestlich angelegte Wohn-, Koch und Essbereich. Mit gut 55m² und einer guten Belichtung ist dieser



Raum perfekt für ein offenes Wohngefühl. Praktischerweise befinden sich ein Abstellraum und eine Speisekammer gleich hinter dem Kochbereich. Ein besonderer Wohlfühlraum ist mit dem Wintergarten ebenfalls bereits vorhanden. Von hier gelangt man auch in den eigenen gepflegten Garten. Das Obergeschoss wird durch einen 2 Meter breiten Balkon der sich über die ganze Westseite zieht komplettiert.

Im Erdgeschoss wird der großzügige Eingangsbereich im Osten durch eine große Garage (Platz für 2 PKW's) flankiert. Zum Heiz- und Tankraum und den üblichen Lager- bzw. Kellerräumen verfügt man hier über weitere hochwertige Wohnräume. Ein Schlafzimmer und Wohnzimmer, sowie ein Badezimmer und ein separates WC sind hier ebenso gegeben. Damit bestehen hier die Möglichkeiten das Wohnhaus für sehr geräumige Wohnbedürfnisse zu nutzen, oder eine Einliegerwohnung daraus zu gewinnen (Familiär als Generationenhaus, zur langfristigen Vermietung, Touristische Nutzung).

Dieses Wohnhaus ist an die Ortswasserleitung, das örtliche Abwassernetz, das Stromnetz und das örtliche Fernwärmennetz angeschlossen. Im Heizraum ist noch eine kombinierter Öl- und Festbrennstoffofen vorhanden. Ein wahres Prachtstück ist der große Kachelofen der im Wohn-, Koch und Essbereich eingebaut ist zusätzlich für ein besonders angenehmes Raumklima sorgt.

Dieses Haus bietet eine wohl **zukünftig sehr gefragte Flexibilität** in seiner Nutzbarkeit! Hier bietet sich zu einem Hauptwohnsitz und der Vermietbarkeit auch die Möglichkeit der Nutzung als Zweitwohnsitz und somit auch als Ferienhaus!

Das Haus kann wie besichtigt **sofort in lastenfreiem Zustand** übernommen werden!

[Hier geht es zum 360° Rundgang!](#)

Kaufpreis: **€ 375.000,-**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % MwSt.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Auskünfte:

sREAL wohn² Center Oberes Murtal - Murau

8850 Murau, Schillerplatz 4 - 6

Herr Stefan Petzl

Immobilienfachberater

Büro: 05 0100 - 26435

Mobil: 05 0100 6 - 26435

Fax: 05 0100 9 - 26435

E-Mail: stefan.petzl@sreal.at

Internet: www.sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Krankenhaus <10.000m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <10.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <8.500m

Polizei <10.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.000m



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN